

SATZUNG DER GEMEINDE AHRENSBÖK ZUR 2. ÄNDERUNG DES B-PLANES NR. 9

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach §92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.12.2008 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 für das Gebiet des bestehenden Aldi-Marktes an der Straße Bökenberg in Ahrensböök, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



TEIL B: TEXT

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §1 Abs 5 i.V. mit § 11 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) "Einzelhandel" (§11 BauNVO)

In dem Sonstigen Sondergebiet ist ein Einzelhandelsmarkt mit einem Food- und Non-Food-Sortiment auf einer max. Verkaufsfläche von 1.000qm zulässig.

1.2 In dem SO-Gebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig (§1 Abs. 5 BauNVO).

2. BAUWEISE, BAUGRENZEN/ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

(§9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB i.V. mit §§22/23 BauNVO)

2.1 Bauweise (§22 BauNVO)

In dem SO-Gebiet, für das eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, ist ein Gebäude in offener Bauweise mit einer Länge von über 50m zulässig.

2.2 Baugrenzen (§23 BauNVO)

In dem SO-Gebiet sind Abweichungen bis zu 1,50m von Baugrenzen zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente, bedingt sind.

2.3 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im SO-Gebiet kann gemäß §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE

(§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V. mit §12 Abs. 6 und §14 Abs. 1 BauNVO)

3.1 Im Sondergebiet sind Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze gemäß §12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der überbaubaren Fläche nur in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen zulässig.

4. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§9 Abs. 3 BauGB)

4.1 Bezugshöhe für die Höhenlage baulicher Anlagen ist die nächstgelegene Straßenverkehrsfläche in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

4.2 Bauliche Anlagen dürfen auf der Straßenseite mit der Oberkante ihres Erdgeschoßfußbodens nicht höher als 0,60m über der Bezugshöhe und nicht tiefer als die Bezugshöhe liegen. Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände ist die Höhe des Erdgeschoßfußbodens um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes zu reduzieren bzw. zu ergänzen.

4.3 Bezugspunkt für die festgesetzte max. Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens.

5. EIN- UND AUSFAHRTEN (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

5.1 Grundstücksein- und Ausfahrten sind nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

6. ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6.1 Entlang der Straße "Am Bökenberg" ist die Baumreihe mit großkronigen Laubbäumen zu erhalten. Die unsiegelte Pflanzfläche muß mindestens 9qm betragen.

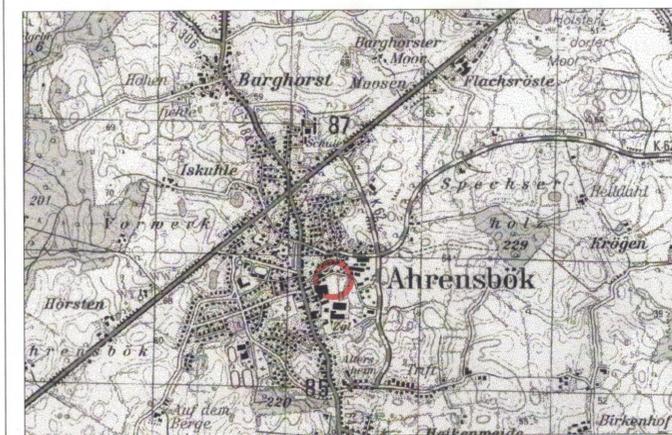
7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. mit §25a BauGB)

7.1 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche 01 sind an den festgesetzten Standorten großkronige Laubbäume anzupflanzen.
Artenauswahl: Winterlinde (Tilia cordata), hochstämmig, 3x verpflanzt m.B., 18-20cm, Spitzahorn (Acer platanoides), hochstämmig, 3x verpflanzt m.B., 18-20cm

7.2 Flächenbefestigungen im Rahmen des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Versorgungsträger und der Feuerwehr sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Dafür können Schotterrassen, Rasengittersteine und/oder Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken und ein großporiges- bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden.

Es gilt die BauNVO 1990 in der Fassung vom 22.04.1993.

ÜBERSICHTSPLAN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §11 BauNVO)

SO Einzelhandel	Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel" (§11 BauNVO)
0,4	Maximale Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenzen
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

ab	Abweichende Bauweise (siehe Teil B Text Nr. 2.1)
—	Baugrenze
→	Firstrichtung
SD	Nur Satteldächer zulässig
25±5°	Angabe der zulässigen Dachneigung
FH max	Maximale Firsthöhe, z.B. 9 m

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

—	Straßenverkehrsfläche
—	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
—	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:	
P	Öffentliche Parkfläche
—	Ein- und Ausfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
(§9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

RRB	Regenrückhaltebecken und Löschleiche
Zweckbestimmung:	
○	Wasser
○	Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

—	Bestehende zu verlegende unterirdische Leitung
—	Neue Lage der unterirdischen Leitung

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

P	Flächendarstellung	P = privat
0	Flächendarstellung	0 = öffentlich
Zweckbestimmung:		
—	Parkanlage	

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a und b BauGB)

—	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
○	Erhalt von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
○	Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
—	Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
—	Einhausung der Ladezone zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß §9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

—	Vorhandene bauliche Anlagen
130/5	Flurstücksnummern
—	Flurstücksgrenzen
—	Vorhandene Baumgruppe

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung, Bauen und Umwelt vom 28.06.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Ahrensböök am 20.12.2007 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 20.12.2007 in den Lübecker Nachrichten hingewiesen.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 08.02. – 14.02.2008 durchgeführt. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 18.12.2007 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Ausschuss für Planung, Bauen und Umwelt hat am 27.03.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.05. bis 12.06.2008 während der Öffnungszeiten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 02.05.2008 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 29.04.2008 in den Lübecker Nachrichten hingewiesen.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 25.04.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Ahrensböök, den

03.02.2009



Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 04. NOV. 2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.



Reg. Verm. Direktor

Oldenburg, den 30 JAN 2009

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.12.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 11.12.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Gemeinde Ahrensböök, den

03.02.2009



Der Bürgermeister

10. (Ausfertigung:) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Gemeinde Ahrensböök, den

03.02.2009



Der Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 03.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 03.02.2009 in Kraft getreten.

Gemeinde Ahrensböök, den

09.02.2009



Der Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE AHRENSBÖK zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Aldi Erweiterung"

Für das Gebiet:
Des bestehenden Aldi-Marktes an der Straße Bökenberg in Ahrensböök